Exp.
Sec.
Esc. N° 01

DEMANDA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD. CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL. INSCRIPCIÓN JUDICIAL.

SEÑOR(A) JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TRUJILLO

JUAN JOSÉ PÉREZ QUISPE, con DNI N° XXXXXXXX, con domicilio real en Las Camelias N° XXXX Urb. El Golf, distrito Víctor Larco; y domicilio procesal en XXXXXXXX, ambos de esta ciudad; a usted, con el debido respeto, digo:

I. COMPARECENCIA:

Al amparo del Art. 65 del Código Procesal Civil, comparezco en representación de la sociedad conyugal conformada por el suscrito y doña Milagritos Marlene Ballón Ganoza, a fin de interponer la presente demanda civil, solicitando se me tenga por apersonado, y se me notifique las resoluciones que expida su Despacho en el domicilio señalado ut supra.

II. PARTE DEMANDADA:

EMPRESA TAL S.A. en la persona de su representante legal, con domicilio legal en Carretera Industrial Salaverry Km 2.5, Distrito de Salaverry, Provincia de Trujillo.

III. PETITORIO ACUMULADO:

PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se declare el mejor derecho de propiedad, a favor de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios –Productos Lácteos del Norte SAC, Simys Tanith Vásquez Cárdenas, Zoila Azucena Espinoza Cherardi- respecto de los siguientes bienes inmuebles:

– Parcela N° 209, Predio “Nancy”, del Sector La Arenita, del Valle Chicama, distrito de Paiján, Provincia de Ascope, departamento de La Libertad; inscrito tanto en la PE N° 04007600 (asiento C00002) y en la PE N° 04037560 (asiento C0003), del registro de predios Zona Registral V Sede Trujillo.
– Parcela N° 222, Predio “Carlos”, del Sector La Arenita, del Valle Chicama, distrito de Paiján, Provincia de Ascope, departamento de La Libertad; inscrito tanto en la PE N° 04007611 (asiento C00001) y PE N° 04037565 (asiento C0003).

Pretensiones accesorias:
– Se cancele el asiento registral C003 de la PE N° 04037560, que contiene la compraventa efectuado por Luis Miguel Barraza Arbulu, a favor de la demandada y, se ordene la inscripción de la sentencia, que declara el mejor derecho de propiedad, en el asiento registral cancelado.
– Se cancele el asiento registral C003 de la PE N° 04037565, que contiene la compraventa efectuada por Luis Miguel Barraza Arbulu, a favor de la demandada y, se ordene la inscripción de la sentencia, que declara el mejor derecho de propiedad, en el asiento registral cancelado.

IV. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS DE LA PRETENSIÓN:
4.1. La sociedad conyugal que represento es copropietaria, conjuntamente con Productos Lácteos del Norte SAC, Simys Tanith Vásquez Cárdenas, Zoila Azucena Espinoza Cherardi, del bien inmueble denominado Parcela N° 209, Predio “Nancy”, ubicado en Sector la Arenita, del Valle Chicama, distrito de Paiján, Provincia de Ascope, inscrito en la P.E. N° 04007600 (asiento C00002) del Registro de Predios, Zona Registral N° V, Trujillo; derecho adquirido en mérito a la venta efectuada por su anterior propietaria doña Nancy Aurora Lino Torres, mediante escritura pública de fecha 09 de mayo de 2006.
4.2. Asimismo, es copropietaria, conjuntamente con Productos

Lácteos del Norte SAC, Simys Tanith Vásquez Cárdenas, Zoila Azucena Espinoza Cherardi, del bien inmueble denominado Parcela N° 222, Predio “Carlos”, ubicado en el Sector la Arenita, del Valle Alto Chicama, distrito de Paiján, Provincia de Ascope, inscrito en la P.E. N° 04007611 (asiento C00001) del Registro de Predios, Zona Registral N° V, Trujillo; derecho adquirido en mérito a la venta efectuada por su anterior propietario don Carlos Enrique Lino Torres, mediante escritura pública de fecha 09 de mayo de 2006.

4.3. Ahora bien, es el caso que, por craso error de la entidad registral Zona V-Trujillo, por cada uno de los inmuebles antes referidos se ha aperturado dos partidas registrales. En efecto, se ha constatado, que además de las partidas registrales antes descritas, por el bien inmueble Parcela 209, se ha aperturado la PE N° 04037560. Y, por el bien inmueble Parcela 222, se ha aperturado la PE 04037565, tal como se verifica de las copias literales de dominio que se adjunta.

4.4. Dicha situación jurídica ha generado –registralmente- una duplicidad de partidas, hecho que –registralmente- genera el cierre automático de la partida registral menos antigua, en aplicación del Art. 60 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos; sin embargo, en virtud de la misma norma reglamentaria, dicho cierre en modo alguno implica la invalidez de los asientos registrales, autorizando ejercitar las acciones legales tendientes a salvaguardar los derechos legalmente adquiridos.

4.5. En virtud de los hechos expuestos, es evidente que existe más de un propietario, con derecho inscrito, sobre cada bien inmueble, más aún cuando los títulos inscritos son incompatibles y; siendo que, jurídicamente, es imposible que sobre un mismo bien inmueble exista dos propietarios a la vez, resulta necesario e imperativo declarar judicialmente el derecho de propiedad a favor de uno sólo, en este caso, corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, por prevalecer sobre el derecho de propiedad de la demandada, por estar inscrito con anterioridad al de la demandada, y por ende, excluirlo, en

mérito a los principios de buena fe y prioridad registral. Principio de Buena fe y Prioridad Registral, sustento jurídico para declarar el mejor derecho de propiedad:
4.6. El Art. 2014 del Código Civil prevé le principio de buena fe registral en virtud del cual “el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con las facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque a veces se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Asimismo, el Art. 2017 del mismo cuerpo legal sustantivo prescribe “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.
4.7. En atención a los principios invocados y tal como se ha expuesto en el apartado precedente, a fin de determinar qué derecho debe excluirse, se debe considerar que el conflicto se circunscribe a verificar los asientos de presentación que contiene los títulos inscribibles presentados por ambas partes, al margen de cual partida es la más antigua, pues como sostiene el Tribunal registral el cierre de partida menos antigua, por imperativo de la ley, no implica que el derecho corresponda al de la más antigua y, ha indicado “que lo señalado en el considerando precedente (esto es, el cierre de la partida menos antigua) se aplica sin perjuicio de que en la realidad extraregistral, el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que deberá ser determinado en la vía judicial correspondiente”[1], como se está haciendo valer en este caso.
4.8. Al respecto, el máxime intérprete Constitucional ha establecido “El cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de la duplicidad. Por estos motivos debe resaltarse que el cierre de partida no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua,

dado que de acuerdo con el artículo 2013° del Código Civil, que consagra el principio de legitimación “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”… “Por otro lado, la medida de cerrar la partida menos antigua, en caso de duplicidad registral, obedece al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016° del Código Civil, por el cual el Registro desarrolla, mediante la prioridad de rango y la excluyente, mecanismos de protección a la preferencia de títulos de mayor antigüedad… “En consecuencia, teniendo en cuenta que el cierre de partida por duplicidad de inscripción no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción, pues el mejor derecho de propiedad sobre el área en el que se ha verificado la duplicidad de inscripción debe declararse judicialmente, debe tenerse presente que con la expedición de la Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble N.° 205-2000-ORLC-CPI, del siete de marzo de dos mil, no se ha violado derecho constitucional alguno de la empresa demandante; más aun cuando tiene la posibilidad de reclamar judicialmente su mejor derecho de propiedad”[2].

4.9. Ahora bien, la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios antes referidos, amparados en el principio de buena fe registral, adquirimos los inmuebles antes descritos, de sus anteriores propietarios, mediante escrituras públicas de fecha 09 de mayo de 2006, e inscritos con fecha 17 de mayo de 2006; mientras que la demandada, también adquirió dichos inmuebles de otro supuesto propietario, con fecha 11 de julio de 2008, e inscritos con fecha 25 de julio de 2008, esto es, con fecha posterior a las compraventas e inscripciones efectuadas por la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, siendo dichas inscripciones incompatibles con las ya inscritas por la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios.

4.10. Queda claro, que la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios adquirimos e inscribimos dichos bienes con fecha anterior a la efectuada por TAL SA, por ende, prevalece sobre los

actos inscritos de la demandada, todo ello sin haber considerado la conducta de mala fe con que ha actuado aquella, puesto que según se verifica, dicha Partida electrónica (en la que consta el derecho de la demandada), antes de que se efectuara las compraventas, se encontraba bloqueada, por una presunta falsedad en la adquisición del derecho de propiedad de quien aparecía como propietario en dicha partida, no obstante, la demandada procedió, a pesar de dicha circunstancia, ha adquirir dichos bienes, lo que corrobora una vez más, el mejor derecho a favor de la sociedad que represento y demás copropietarios.

Pretensiones accesorias:

4.11. La tutela jurisdiccional no sería efectiva si se limita a declarar el mejor derecho de propiedad, sino que además, para ejercer debidamente los derechos de copropietario, se debe proceder a cancelar los asientos en el que se encuentra registrado las compraventas efectuadas por la demandada, y ordenar se inscriba la sentencia en dichos asientos.

4.12. Todo ello en virtud de que al ordenarse el cierre de las partidas registrales en las que se encuentra registrado los derechos a favor de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, impide registralmente se efectúe nuevas transferencias, habiéndose dejado abierta al tráfico jurídico la partida registral más antigua, esto es, en la que se encuentra inscrito los derechos de la demandada; no obstante, al declararse el mejor derecho a favor de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, se debe cancelar los asientos en la que se encuentra inscritos los derechos de la demandada y se proceda a inscribir la sentencia en los asientos cancelados.

V. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA:

Código Civil:

– Art. 979, que autoriza al copropietario ejercitar las acciones tendientes a defender el derecho de propiedad.

– Art. 2012 que regula el principio de publicidad, en virtud del cual se adquirió los inmuebles objeto de litis.
– Art. 2014, prescribe la buena fe registral de todo adquirente como se ha actuado el presente caso.
– Art. 2017, que impide inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, y correspondiendo el mejor derecho la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, éste excluye al derecho de la demandada.
TUO Reglamento de Registros Públicos:
– Art. IX, prevé el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción"
– Art. 60, quinto párrafo, que autoriza ejercer las acciones legales tendientes a salvaguardar los derechos legalmente adquiridos.
Código Procesal Civil:
– Art. I, del T.P. garantiza a toda persona el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de sus derechos…con sujeción a un debido proceso.

VI. MONTO DEL PETITORIO:

La naturaleza de la pretensión no es apreciable en dinero.

VII. VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso de Conocimiento

VIII. MEDIOS PROBATORIOS:

– Copia literal de dominio correspondiente a la PE N° 04007600, en la que se encuentra inscrito la Parcela N° 209, y en el asiento C00002, se encuentra inscrito –con fecha 17 de mayo de 2006- la compraventa efectuada por doña Nancy Aurora Lino Torres, a favor de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, en mérito a la escritura pública de fecha 09 de mayo de 2006.
– Copia literal de dominio, PE N° 04037560, en la que también se

encuentra inscrito la Parcela N° 209, y en el asiento C00003, se encuentra inscrito –con fecha 25 de julio de 2008- la compraventa efectuada a favor de TAL SA; esto es, adquirido e inscrito con fecha posterior, al derecho ya inscrito de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, por lo que al ser inscripciones incompatibles, debe excluirse el de la demandada.

– Copia literal de dominio correspondiente a la PE N° 04007611, en la que se encuentra inscrito la Parcela N° 222, y en el asiento C00001, se encuentra inscrito –con fecha 17 de mayo de 2006- la compraventa efectuada por don Carlos Enrique Lino Torres, a favor de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, en mérito a la escritura pública de fecha 09 de mayo de 2006.

– Copia literal de dominio, PE N° 04037565, en la que también se encuentra inscrito la Parcela N° 222, y en el asiento C00003, se encuentra inscrito –con fecha 25 de julio de 2008- la compraventa efectuada a favor de TAL SA; esto es, adquirido e inscrito con fecha posterior al derecho inscrito de la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, por lo que al ser inscripciones incompatibles, debe excluirse el de la demandada.

– Resolución Gerencial N° 267-2008-Z.R.N°V-ST/GR, mediante la cual se acredita la existencia de duplicidad de partidas y, con ello, el cierre de la partida menos antigua.

IX. ANEXOS:

1. A. Copia de DNI
1. B. Partida de Matrimonio
1. C. Copia literal de dominio
1. D. Copia literal de dominio
1. E. Copia literal de dominio
1. F. Copia literal de dominio
1. G. Resolución Gerencial
1. H. Resolución TR

Por lo expuesto:

A usted, señor(a) juez, solicito admitir la presente demanda y en su oportunidad, declararla fundada, en todos sus extremos, conforme a ley y justicia.

Trujillo,